MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Lucrarea P.U.Z.**„**Stabilire reglementări urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare**”,**cu amplasamentul în loc Agigea, A290/2/4+A290/2/5+A290/2/6/2+A290/3 LOT 2, județul Constanta, s-a realizat la cererea beneficiarilor care, potrivit cadrului conţinut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului, indicativ 009-2000, au obligaţia prezentării unei documentaţii în faza P.U.Z.

- Iniţiator: BANDRABURU AUREL, cu domiciliul în Lazu, Str.Gheorghe Barițiu, nr.26, jud.Constanța.
- Elaborator proiect: S.C. “Satgeția Proiect ” S. R.L.

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă şi în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluţiei urbanistice pentru realizarea unei zone de locuire și funcțiuni complementare in suprafara de 1.496 mp.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentaţiei tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizaţiilor de construire.

Terenul cu suprafaţa totală de 1.496 mp este proprietatea privată a domnului Bandraburi Aurel, drept de proprietate, cu titlul cumpărare.

În baza direcţiilor de dezvoltare şi valorificare a potenţialului zonei studiate, Planul Urbanistic Zonal va cuprinde propuneri de organizare spaţială a amplasamentului unor corpuri de cladire ce vor avea avea funcţiunea de locuinţă, alei carosabile si zonă de parcare.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 391 din 25.05.2021 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru **„** Introducere în intravilan - stabilire reglementări urbanistice zonă locuire și funcțiuni complementare**”, ”** localitatea Agigea, judeţ Constanța, ce cuprinde piese scrise şi desenate la scara 1:1000, planşa cu încadrarea în zonă la scara 1:1000 şi Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Conţinutul şi modul de prezentare vor fi conform legislaţiei în vigoare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localităţii Agigea pentru zona studiată

Prin realizarea acestei documentaţii de urbanism se urmăreşte:

- cunoaşterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncţionalităţilor şi a posibilitatilor de dezvoltare;
- aprofundarea şi rezolvarea complexă a problemelor funcţionale, tehnice şi estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, fucţionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulaţiei carosabile şi pietonale, circulaţia juridică a terenului, echiparea cu utilităţi edilitare);
- schimbarea destinaţiei, respectiv a categoriei de folosinţă a terenului, din ,,arabil

intravilan” în teren construibil;

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ţinând cont de condiţiile cadrului natural şi construit existent;
- procentul de ocupare al terenului şi coeficientul de utilizare maxim propus prin P.U.Z.;
- realizarea de legături cu reţeaua de circulaţie a localităţii Lazu, judeţ Constanta;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităţilor, a permisivităţilor şi a restricţiilor care se impun.
- Documentaţia cuprinde propuneri cu privire la valorificarea raţională a cadrului natural şi reglementări privind terenurile ce urmează a fi construite sau amenajate.

1.3. Surse documentare

P.U.G. avizat comuna Agigea.
Certificat de Urbanism nr. 391 din 25.05.2021
Extrase de Carte Funciară şi ridicări topografice avizate de O.C.P.I.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluţia zonei

In prezent, destinaţia funcţională a terenului este cea de zona agricolă. Zona respectivă a fost parcelată fără a avea la bază un studiu urbanistic. Astfel, loturile agricole intravilane delimitate ca atare au fost atribuite în proprietatea privată a persoanelor fizice care în prezent doresc să construiască pe aceste terenuri.

Potenţial de dezvoltare

Potenţialul de dezvoltare al zonei este dat de convergenţa mai multor factori, printre care:

- viziunea politică regională, judeţeană şi locală privind dezvoltarea zonei;
- resursele naturale şi umane ale zonei;
- interesul populaţiei locale pentru asemenea proiecte;
- potenţialul natural şi antopic al zonei.

Tendintele de dezvoltare ale zonei sunt de locuire, deoarece zona respectivă deţine un potenţial ridicat în ceea ce priveste extinderea teritoriului construibil, aflându-se în intravilanului localităţii. Această dezvoltare a zonelor de locuinţe este facilitată şi de existenţa căilor de acces în zona studiată.

- **Analiza situaţiei existente**

Regimul juridic

- Teren situat în extravilanul localităţii.
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată.
- Servituţi care grevează imobilul: nu sunt.

Regimul economic

- Folosinţă actuală: teren arabil.

- Destinaţia prin PUG: terenuri agricole din extravilan.
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

- POT, CUT, Hmax se vor stabili prin PUZ;
- Regimul de aliniere: clădirile se vor retrage cu minim 3.00m de la aliniament.
- Alinierea terenului faţă de drumurile adiacente: la strada Cireșilor și stradă proiectată
- Distanţe obligatorii faţă de proprietăţile învecinate: conform codului civil.
- Aspectul exterior al clădirilor: clădirea se va integra în caracterul general al zonei şi se va armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje.
- Circulaţii şi accese: se va asigura acces carosabil direct din circulaţia publică.
- Parcare şi staţionare auto: se admite numai în interioarul parcelei, în afara circulaţiilor publice.
- reţele existente în zonă: energie electrica, apa, gaze naturale;

2.2. <u>Încadrare în localitate</u>

Ca poziţie fată de localitatea Agigea, terenul studiat este situat in extraintravilan, având ca vecinătăţi definite urmatoarele limite:

- la nord –Parcela A290/1
- la sud –Parcela A290/3
- la est – De 318
- la vest – De 290/2 lot3

2.3. <u>Elemente ale cadrului natural</u>

Terenul studiat este partial ocupat de construcții agricole. Zonarea teritoriului Romaniei conform STAS 10101/20-90, „Incarcari date de vant”, suntem in zona C.

Zonarea teritoriului Romaniei conform STAS 10101/21-92, „Incarcari date de zapada”, suntem in zona B.

2.4. <u>Circulaţia terenurilor</u>

Categoria de folosinţă a terenului studiat: *teren extravilan*

Categoria de folosinţă a terenurilor din zonă: *terenuri intravilane*

<u>Se propune ca zona studiată să treacă din teren extravilan in teren intravilan construibil zona cu functiuni de locuire și funcțiuni complementare.</u>

2.5. <u>Echipare edilitară</u>

In apropierea zonei studiate exista reţea de energie electrica, apa-canal .
-aviz RAJA
-aviz electrica

2.6. Probleme de mediu

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbuşiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcţii sau amenajări. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul fiind ocupat de terenuri agricole.

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de poluanţi de mediu.

În acest moment şi în viitorul apropiat există necesitatea de a asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonei de locuinţe şi servici nepoluante.

2.7. Necesităţi şi opţiuni

Conform temei de proiectare întocmite de proiectant împreună cu beneficiarul a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal, justificat și de faptul că terenul analizat este în intravilan şi prin urmare, nu are prevederi specifice detaliate şi reguli de construire specifice, pentru asigurarea amplasării de noi funcţiuni.

În baza temei de proiectare şi a prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism au rezultat următoarele repere de dezvoltare ale zonei:

- funcţiunea dominantă a noii Unităţi Teritoriale de Referinţă va fi „**zonă de locuinţe**” (zonă aferentă locuirii și funcțiuni complementare);
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcţională, zone de restricţie);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- pentru locuințe:procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. maxim 35 % ;
- pentru clădiri cu funcțiuni complementare:procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. maxim 70 %
- pentru locuințe:coeficientul maxim de ocupare al terenului C.U.T. maxim 1,05
- pentru clădiri cu funcțiuni complementare coeficientul maxim de ocupare al terenului C.U.T. maxim 1,4;
- se va reglementa regimul de înălţime al construcţiilor P+2E;
- se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător;
- se vor permite funcţiuni complementare numai în măsura în care acestea nu afectează zona funcţională dominantă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea şi actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intenţiile de conturare sunt ale unei zone de locuinţe şi funcţiuni compatibile cu aceasta, este generată de nevoia de dezvoltare a acestei zone.

S-au executat ridicări topografice la scara 1:1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G.-ului Comunei Agigea şi R.L.U. aferent, terenul studiat se află situat în extravilanul localităţii A290/2/4+A290/2/6/2 +A290/3, lot 2, judeţul Constanta, având categoria de folosinţă de teren ,,arabil".

Prin P.U.Z. se propune crearea unei zone de locuit ,,**zona aferentă construirii de locuinţe si functiuni compatibile cu funcţiunea de locuire.**",

Amplasarea şi funcţionalitatea construcţiilor propuse sunt în concordanţă cu tema de proiectare şi nevoile beneficiarilor pentru a-şi asigura condiţiile optime de desfăşurare a activităţilor propuse.

Ca funcţiune, P.U.G.-ul nu exclude posibilitatea amenajării, de funcţiuni compatibile cu funcţiunea de locuire, în concordanţă cu politicile de management şi dorinţele de dezvoltare ale zonei, promovate de către Consiliul Local Agigea, care să cuprindă extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii. Se pot localiza cu aceeaşi condiţie de diminuare a poluarii urmatoarele funcţiuni:

- birouri profesionale sau de afacerii,
- servicii pentru afacerii,
- productie manufacturiera,
- depozite si complexe vânzări en-gros, etc.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu exista potential de valoricare a cadrului natural in aceasta zona, dar se recomda intretinerea celui existent.

Caracteristicile deosebite ale cadrului natural vor fi potenţate prin realizarea unei construcţii cu caracter arhitectural specific zonei – de locuinţe şi funcţiuni compatibile cu aceasta /sau servicii nepoluante, ce vor crea relaţii vizuale benefice în peisajul de ansamblu al zonei.

3.4. Modernizarea circulaţiei

Accesul la obiectiv se va realiza prin intermediul strazilor proiectate direct la obiectivul studiat.

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indici urbanistici

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendinţelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone cu locuinţe în regim de construire P+2E izolat, cuplat sau înşiruit.

Amplasarea şi funcţionalitatea construcţiei propuse sunt în concordanţă cu tema de proiectare şi nevoile beneficiarilor pentru a-şi asigura condiţiile optime de desfăşurare a activităţilor propuse.

In afară de construcţiile de locuinţe, zona poate primi si construcţii cu o altă destinatie, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, completând această funcţiune.
e admit funcţiuni la parterul locuinţelor amplasate dispersat :

- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul (profesii liberale–activitati personale, coafor, frizerie, croitorie, reparatii);
- dispensar sau cabinet medical;

In planşa de reglementări urbanistice (U3) este evidenţiata zona edificabila (construibilă) si o zona pentru amenajare, accese parcaje si anexe, precum şi zonele de interdicţie faţa de proprietăţie vecine. Distanţele la care se va amplasa constructia propusă si care prevad zonele de interdicţie de construire sunt urmatoarele:

- la nord –Parcela A290/1- conform cod civil
- la sud –Parcela A290/3- conform cod civil
- la est – De 318 - strada Proiectată – 3m
- la vest – De 290/2 lot3- conform cod civil

Indici tehnici propusi:

- suprafata totală a terenului 1.496 mp.
- Pentru constructiile ce se vor realiza propunem:
- Pentru locuinte P.O.T. propus max = 35 %
- Pentru clădiri cu funcțiuni complementare zonei de locuire P.O.T. propus max = 70 %
- Pentru locuințe C.U.T. propus max = 1,05
- Pentru clădiri cu funcțiuni complementare zonei de locuire C.U.T.propus max 1,40
- Propunem un regim maxim de inaltime P+2E.
-

	BILANT SUPRAFETE	MP	%
EXISTENT	SUPRAFATA TEREN LIMITA P.U.Z.	1.496,00	100,00
	SUPRAFATA CONSTRUITA	185,00	12,37
	SUPRAFATA SPATII VERZI	1001,00	66,91
	SUPRAFATA TROTUARE, ALEI	310,00	20,72
PROPUS	SUPRAFATA TEREN RAMASA DUPA CEDAREA DE TEREN PENTRU REALIZAREA RETELEI DE DRUMURI	1.364,00	100,00
	SUPRAFATA CONSTRUITA (LOCUINTE/ALTE FUNCTIUNI)	477,40 / 954,80	35,00 / 70,00
	SUPRAFATA SPATII VERZI	682,00 / 204,60	50,00 / 15,00
	SUPRAFATA TROTUARE, ALEI	204,60 / 204,60	15,00 / 15,00

SUPRAFATA TEREN RAMASA DUPA CEDAREA DE TEREN PENTRU REALIZAREA RETELEI DE DRUMURI	1.364,00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA LA SOL LOCUINTA	477,40 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA LA SOL CONSTRUCTII CU ALTE FUNCTIUNI	954,80 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA LOCUINTE	1.432,20 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA IMOBILE ALTE FUNCTIUNI	1.909,60 mp
P.O.T. max. propus	35,00 % / 70,00 %
C.U.T. max. propus	1,05 / 1,40
REGIM DE INALTIME maxim propus	P + 2E

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va face prin extinderea retelei de apa pana la amplasamentul studiat.

Necesarul de apă potabilă pentru consum igienico – sanitar

Debitul de apă potabilă aferent consumului menajer pentru cele imobilele de locuit se va asigura de la reteaua stradala de apa potabila.

Necesarul de apă, calculat conform SR 1343-1/2006 si STAS 1478/1990 este calculat conform algoritmului urmator:

Consum mediu zilnic

$Q_{zi\ med} = \Sigma\ (q_s \times N) / 1.000\ (m^3/zi)$

Consum maxim zilnic

$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{zi\ med}\ (m^3/zi)$

$K_{zi} = 1,2$ (coeficient de neuniformitate a debitului zilnic)

Consum orar maxim

$Q_{orar\ maxim} = (1/24) * K_o * Q_{zi\ max}\ (m^3/h)$

$K_o = 2,8$ (coeficient de neuniformitate a debitului orar)

Evacuarea apelor uzate menajere.

Debitele de ape uzate menajere care se evacuează in reţeaua de canalizare, Q_u se calculează cu relaţia:

$Q_u = Q_S$

In care Q_S - debitele de apa de alimentare caracteristice (zilnic mediu, zilnic maxim si orar maxim)

Astfel :

Debitul zilnic mediu $Q_{uZ\ zi\ med} = Q_{zi\ med}$ (m3/zi)
Debitul zilnic maxim $Q_{UZ\ zi\ max} = Q_{zi\ max}$ (m3/zi)
Debitul orar maxim QUZ orar maxim= Qorar max (m3/h)

Apele uzate menajere îndeplinesc condiţiile impuse de Normativ NTPA002.

Dimensionarea conductelor de apă potabila

Dimensionarea conductelor de apă rece şi apă caldă s-a făcut conform I9-2015, tabelul 4, cu relaţia:

$\dot{V}_c = 0.30 * \sqrt{E}$ [l/s] pentru E ≥ 2.2

$\dot{V}_c = 0.2 * E$ [l/s] pentru E < 2.2

Pentru apă rece: E = E1 + E2
Pentru apă caldă: E = E1
E – suma echivalenţilor de debit a punctelor de consum;
E_1 – suma echivalenţilor de debit a bateriilor amestecătoare de apă rece cu apă caldă;
E_2 – suma echivalenţilor de debit a robinetelor de apă rece;

Apa rece

Nr.crt.	Denumire obiect	Numar obiecte	Echivalenti de debit		Suma echivalentilor
			E1	E2	E1
1	Lavoar	15	0.35	-	5.25
2	Spalator simplu	15	1	-	15
3	WC	15	-	0.5	7.5
	MSR	15	-	0.85	12.75
4	Cada de baie	15	1	-	15
TOTAL					55.5
	$V_{ar.\ imobil}$ =	2.23	l/s		

Pentru numarul de obiecte sanitare utilizate pentru consum menajer (WC-uri, lavoare, spalatoare, cada de baie, cada de dus, spalatoare de vase) rezulta un debit de calcul menajer apă rece **$Q_{c\ consum\ menajer}$ = 2,23 l/s**.
Debitul de calcul: $V_{c\ ar} = V_{ar\ imobil}$ + 20%(rezerva) = 2.23+0.52 (rezerva) = 2.75 l/s. = 9.9 mc/h
Se alege, constructiv, conducta din PEHD Ø 63

Apa calda

Nr.crt.	Denumire obiect	Numar obiecte	Echivalenti de debit		Suma echivalentilor
			E1	E2	E1
1	Lavoar	5	0,35	-	1,75
2	Spalator simplu	5	1	-	5
3	Cada de baie	3	1	-	3
TOTAL					9,75
$V_{ac.\ imobil=}$		0,94	l/s		

Debitul de calcul: Vc ac = = 1.78 l/s

Calcul presiune necesara retea de apa

Presiunea necesara pentru functionarea instalatiei de alimentare cu apa potabila pentru toti consumatorii este : Hnec.=Hgeodezic + Hutilizare + Hpierderi
Hnec. = 8.0 m + 10 m + 4 m = 22.0 mCA (2,2 bari);

Reteaua de canalizare :

Dimensionarea reţelei de canalizare menajeră

Debitele de ape uzate menajere care se evacuează în reţeaua de canalizare se determina conform I9-2015, tabelul 8, cu relaţia:

$$\dot{V}_C = \dot{V}_{CS} + \dot{V}_{s,\max}$$

$$\dot{V}_{CS} = 0.31 * \sqrt{E} \qquad [l/s] \qquad \text{pentru } E \geq 0.9$$

$$\dot{V}_{CS} = \Sigma E \qquad [l/s] \qquad \text{pentru } E < 0.9$$

- V_{CS} reprezintă debitul de calcul pentru apa de scurgere in reteaua de canalizare, corespunzator valorii sumei debitelor specifice ale obiectelor sanitare sau ale punctelor de consum a ape, [l/s], conform datelor din **ANEXA 4**;
- $V_{s\ max}$= 2 [l/s] reprezintă debitul specific cu valoarea cea mai mare, care se scurge in reteaua de canalizare;

- E reprezintă suma echivalenţilor de debit de scurgere;

Canalizare menajera

Nr.crt.	Denumire obiect	Numar obiecte	Echivalenti de scurgere	Suma echivalentilor
3	Lavoar	5	0,5	2,5
2	WC	5	6	30
1	MSR	5	1,5	7,5
4	Cada de baie	3	1	3
5	Spalator simplu	2	1	2
		TOTAL		45

$V_c = V_{cs} + V_{S.max} =$ 3,98 l/s E>=0.9

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a clădirii din reţeaua Furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de S.C. Electrica la cererea Beneficiarului. Racordul electric se va realiza printr-un bloc de măsură şi protecţie trifazat (BMPT) montat la limita de proprietate.

Asigurarea agentului termic:

Se va rezolva prin extinderea retelei de gaz pana in zona studiata. Incalzirea constructiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gazos.

Salubritate

Activitatea nu este generatoare de deşeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidenţa gestiunii deşeurilor şi pentru aprobarea listei cuprinzând deşeurile, antreprenorul ca generator de deşeuri, are obligaţia să ţină evidenţa lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deşeu. Antreprenorii vor încheia un contract cu o firmă specializată, care va asigura transportul şi tratarea deşeurilor în instalaţii autorizate sau depozitarea deşeurilor în depozite ecologice.

3.7. <u>Protecţia mediului</u>

Schimbarea destinaţiei, respectiv a categoriei de folosinţă a terenurilor, din teren „arabil” în teren „construibil”, având destinaţia propusă prin P.U.Z. de „**L**” – „Zonă de locuinţe”, conduce inevitabil la o creştere a poluării în zonă.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în Regulamentul Local de Urbanism a obligativităţii contractării unei firme de salubritate prin care deşeurile menajere, plastice, metal etc. să fie colectate în pubele.

Funcţiunea propusă nu va afecta stabilitatea terenului şi nu va genera producerea altor tipuri de hazarde naturale.

Depozitarea deşeurilor se va face în mod controlat, investitorii fiind obligaţi să asigure spaţii de depozitare al deşeurilor şi transportarea acestora la cea mai apropiată staţie de colectare din teritoriu. Se va realiza epurarea apelor uzate, fiind interzisă eliminarea lor directă în cursurile de apă.

Propunerea de amenajare peisageră şi volumetria corpurilor de arhitectură propuse prin P.U.Z. nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

3.8. <u>Obiective de utilitate publică</u>

O prioritate o constituie realizarea sistemului de circulaţii prin transformarea actualelor drumuri interioare zonei în străzi şi realizarea unui profil carosabil corespunzator traficului auto si pietonal. Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea de doi imbracamiti sau largirea profilului transversal – in zonele unde profilul stradal nu este asigurat – se impune rezervarea suprafetelor de teren necesare pentru dezvoltarea stradala.

4. CONCLUZII

Detaliile de aplicare ale prezentului P.U.Z. sunt specificate în regulamentul aferent P.U.Z., care se utilizează însă corelat şi completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise şi respectiv desenate, anexate la documentaţie.

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului Agigea,

Prin propunerile de mobilare urbană se urmăreşte realizarea unui spaţiu funcţional şi estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcţii, având în vedere integrarea acestora în zona respectivă.

Intocmit,
arh.Crudu Gheorghe

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Şt.
CRUDU
arhitect
D_1E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

PLAN URBANISTIC ZONAL

„STABILIRE REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONĂ DE LOCUIRE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIŢII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor.
1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoţeşte Planul Urbanistic Zonal explicitează şi detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.
1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991 republicată.
1.4. Prevederile prezentei documentaţii aplică concepţia generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor şi aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.
1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal şi implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare, pe care a urmărit-o şi documentaţia iniţială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- HGR Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare şi conţinutul documentaţiilor, precum şi celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. şi în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum şi în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Naţional de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism şi Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREŞTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/16 August 2000.
2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentul General de Urbanism în conformitate cu condiţiile specifice fiecărei zone.
2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentaţiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentaţiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

3. <u>Domeniul de aplicare</u>

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentaţie de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare şi utilizare a construcţiilor şi amenajărilor aferente zonei de locuinţe, zonă în cadrul careia s-a definit o zonă edificabilă în vederea realizării investiţiilor propuse "**Zona de locuire și funcțiuni complementare".**

Obiectul lucrării este elaborarea soluţiei urbanistice pentru amenajarea terenului cu suprafaţa totală de 1.496 mp, situat în sudul localităţii Agigea, extravilan A290/2/4+A290/2/6/2 +A290/3, lot 2, județul Constanta.

Terenul studiat are categoria actuală de folosinţă de „arabil" şi se doreşte schimbarea acesteia în „zona construibilă".

3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoţeşte Planul Urbanistic Zonal şi explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului şi ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice şi tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal şi a Regulamentului Local de Urbanism.

3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administraţiei publice locale şi se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obţinute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată şi modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentaţii aplică concepţia generală care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor şi aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementarile şi normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conţine prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeaşi cale de avizare şi aprobare ca şi prezentul P.U.Z. şi R.L.U.

II. <u>REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI</u>

1. <u>Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit</u>

1.1. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice propuse în P.U.G. şi în această documentaţie cu respectarea condiţiilor legilor, a Codului Civil, P.S.I. şi ale prezentului regulament.

1.2. Autorităţile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizaţiei de construire, gruparea suprafeţelor de teren aferente construcţiilor şi amenajărilor, spre a evita prejudicierea activităţilor.

2. <u>Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la păstrarea interesului public</u>

<u>Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor</u>

2.1. Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunile determinante ale zonei stabilită în prezenta documentaţie de urbanism.

Apărarea interesului public
2.2. Este interzisă amplasarea de construcţii private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcţiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil şi P.S.I.

Expunerea la riscuri tehnologice
2.3. Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, reţele de canalizare, căi de comunicaţie şi a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
2.4. Zona studiată nu prezintă riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranţa construcţiilor.

III. ZONIFICARE TERITORIALĂ

Prin P.U.Z. s-a stabilit o unitate teritorială de referinţă – U.T.R. - zonă destinată construirii de locuinţe și funcțiuni complementare, care cuprinde loturile studiate prin P.U.Z., pe care se doreşte contruirea de locuinţe .

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ŞI SUBZONELOR FUNCŢIONALE

1. GENERALITĂŢI

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale şi Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcţionale şi subzone funcţionale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referinţă, iar autorizarea executării lucrărilor de construcţii se face în funcţie de zonele funcţionale în care se încadrează parcelele.

Zona destinată construirii de locuinţe reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul fiecărei localităţi pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unităţi locative.

Planşele care cuprind delimitarea şi repartiţia unităţilor teritoriale de referinţă în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de faţă.

a. Unităţi şi subunităţi funcţionale

a) subzona de locuit, şi funcţiunile complementare;
b) subzona circulaţiilor;
c) subzona spaţiilor verzi, grădini.

b. Funcţiunea dominantă a zonei

Funcţiunea dominantă a zonei amenajate este cea de locuire. Complementar acesteia, prin P.U.Z. se vor reglementa modalităţile de construire ale zonei funcţionale şi se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncţionalităţilor (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecţia zonei).

Autorizarea în zonă a construcţiilor se va face cu respectarea şi corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât şi a celor privind amplasarea construcţiilor pe teren.

Funcţiunea propusă în zonă se poate completa cu clădiri şi cu alte destinaţii, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

c. <u>Funcţiunile complementare admise zonei</u>

În afară de această funcţiune, zona poate primi şi construcţii cu altă destinaţie, dar obligatoriu compatibile acesteia.

Zona destinată construirii de locuinţe individuale şi anexe gospodăreşti, cu următoarele subzone:

a) Subzona de locuit, cu funcţiuni complementare - cu următoarele caracteristici:

<u>Utilizări permise – sunt permise următoarele utilizări</u>

- locuinţe individuale în proprietate privată;
- Construcţii cu funcţiune administrativă, comercială, alimentaţie publică, servicii, sedii firme si spatii de depozitare.
- construcţii aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabil şi pietonal privat,

parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare;

<u>Utilizări permise cu condiţionări</u>

- se admite conversia locuinţelor de la parter în spaţii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică.

<u>Utilizări interzise</u>

Pe teritoriul pe care se aplică prezentul regulament sunt interzise următoarele utilizări:

- structuri şi anexe pentru creşterea şi exploatarea animalelor domestice pentru agrement (herghelii, hipodrom);
- activităţi productive poluante de orice fel, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitarea substanţelor inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane.

b) Subzona circulaţiilor

<u>Utilizări permise</u>

- alei carosabile, pietonale, zonă de parcare în interiorul incintei.

<u>Condiţionări şi restricţii</u>

- este interzisă amplasarea de construcţii private pe domeniul public sau realizarea de

prelungiri ale construcţiilor în domeniul public mai mult dacât permite Codul Civil.

c) Subzona spaţiilor verzi, grădini

Utilizări permise

- spaţii verzi amenajate care vor agrementa zona, spaţii amenajate cu flori în faţa constructiei;
- amenajarea spaţiilor pentru agrement (terenuri de sport, spaţii de joacă pentru copii);
- extinderea amenajărilor şi dotărilor pentru sport.

Condiţionări şi restricţii

Se va avea în vedere:

- păstrarea şi protejarea mediului natural, depistarea şi dimensionarea surselor de poluare în scopul îmbunătăţirii factorilor de mediu;
- conservarea, restaurarea, reabilitarea şi protejarea patrimonului natural şi construit.

2. REGLEMENTĂRI

SECŢIUNEA I

UITILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Se admit toate tipurile de construcţii şi amenajări care corespund funcţiunii zonei şi îndeplinesc condiţiile prezentului Regulament:

- locuinţe individuale în proprietate privată cu regimul de înălţime maxim de S(D)+P+2E niveluri în regim de construire înşiruit, cuplat sau izolat;
- Construcţii cu funcţiune administrativă, comercială, alimentaţie publică, servicii, sedii firme si spatii de depozitare .
- anexe gospodăreşti – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioşcuri de grădină, pergole.
- spaţii publice;
- spaţii verzi amenajate minimal şi plantate cu arbori şi arbuşti din speciile locale;
- circulaţii carosabile şi pietonale;
- parcare autovehicule;
- toate tipurile de construcţii şi amenajări care corespund funcţiunii zonei şi îndeplinesc condiţiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIŢIONĂRI

Toate construcţiile se vor realiza conform documentaţiilor de urbanism aprobate, cu condiţia:

- să nu aibă capacităţi care să genereze un trafic intens;

- să nu polueze chimic şi fonic;
- să nu utilizeze spaţii din circulaţia publică pentru parcare;
- să nu producă riscuri pentru sănătate şi disconfort şi să aibă asigurate măsurile şi mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
- se admite mansardarea clădirilor existente şi construirea unor noi clădiri cu etaj şi/sau mansardă;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului şi a condiţiilor de realizare a construcţiilor, infrastructurii, amenajărilor şi plantaţiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activităţi, amenajări şi construcţii decât cele menţionate mai sus;
- orice fel de activităţi industriale;
- activităţi de servicii şi producţie care generează zgomot, praf, alte noxe fonice şi chimice şi/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităţilor vehiculate şi al frecvenţei;
- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat , prin utilizarea incintei pentru depozitare şi producţie, prin deşeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creşterea animalelor pentru producţie;
- platforme de precolectare a deşeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi mari de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi productive care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice;
- spălătorii chimice cu excepţia punctelor de primire-predare;
- staţii de benzină şi staţii de întreţinere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECŢIUNEA II

CONDIŢII DE AMPLASARE ŞI CONFORMARE A CONSTRUCŢIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- Parcelele vor respecta formele şi dimensiunile din planşa 3 - „Reglementări” din partea desenată;
- Parcelele ale căror suprafeţe minime a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respective,de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile HGR nr.525/1996
- Orientarea construcţiilor faţă de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea şi iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

1. Amplasarea construcţiilor faţă de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecţie corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
2. Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planşa desenată de Reglementări.
3. Retragerea minimă obligatorie va fi de 3m.
4. Retragerea de la aliniament va respecta reglementările date în planşele desenate ale prezentului P.U.Z.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planşele desenate;
- Se va respecta distanţa minimă între clădiri, necesară intervenţiilor în caz de incendiu ;
- Retragerile faţă de limita posterioară a parcelelor vor fi conform codului civil;
- Se vor respecta retragerile date în planşele desenate.
- Amplasarea constructiilor fata de limitele parcelei este conform codului civil .
- Cladirile se vor amplasa pe parcela conform normelor de igiena cuprinse in Ordinul nr. 536 din 1997 al Ministerului Sanatatii.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

- Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanţei minime între clădiri, necesare intervenţiilor în caz de incendiu .

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE

- Construcţia pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei;
- Toate construcţiile vor avea prevăzute accese pietonale şi carosabile;
- Se vor prevedea facilităţi pentru circulaţia persoanelor cu dizabilităţi locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Accesele carosabile vor avea o lăţime de minim 4.00m, pentru a permite intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare în zonă vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spaţiului public;
- Se va asigura un număr de parcaje raportat la funcţiunea propusă, respectând normele în vigoare (minim 2 locuri de parcare).

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

La stabilirea înălţimii construcţiilor se va avea în vedere:

- Protejarea şi punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziţie arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcţiilor (conform Ordinului nr.536 pentru aprobarea Normelor de igienă şi recomandărilor privind modul de viaţă al populaţiei, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Înălţimea maximă admisă pentru această zonă este de P+2E;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcţiilor va afecta cât mai puţin posibil imaginea generală a peisajului;
- Clădirile vor fi construite într-un stil arhitectural specific, în funcţie de tipul de relief prezent în zonă (e recomandată construirea clădirilor cu latura lungă paralelă cu curbele de nivel);
- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcţiilor de lemn şi culori pastelate în cazul celorlalte construcţii.

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum şi prevederile Codului Civil şi Pompieri;
- Toate construcţiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la reţelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenţei acestor reţele, utilităţile se vor rezolva printr-o soluţie provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.
  - Vor fi respectate toate prevederile art. 28 R.G.U.
  - Instalatiile de alimentare cu energie electrica si punctele de racord vor fi realizate conform avizului de specialitate, astfel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiei sau al zonei inconjuratoare.
  - Instalatia de telefonie si CATV va respecta aceleasi reguli.
  - Firidele de bransament vor fi amplasate in asa fel incat sa nu aduca prejudicii aspectului architectural al constructiilor si a zonei inconjuratoare.

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

- Conform art. 34 si anexa 6 R.G.U.
- Se vor realiza spati verzi de aliniament in lungul starzilor. Se recomanda realizarea spalilor verzi plantate intre aliniamentul stradal si cladiri, cu scopul protejarii inpotriva poluarii.
- Se va respecta H.C.J. Constanta nr 152/2013 privind suprafetele minime de spatii verzi si a numarului de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor conform anexelor
- Se va respecta conditiile de insorire stabilite de Ordinul nr 119/2014 al ministerului Sanatatii(pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei)

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

În conditiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- Împrejmuirea către domeniul public, cu înălţimea maximă de 1.80m şi transparentă, lăsând vizibilă clădirea;
- Pentru gard se vor folosi materiale specifice zonei, consacrate in arhitectura tradiţională, în funcţie de specificul localităţii;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice, vor avea maxim 1.80m inaltime.

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

<u>SECŢIUNEA III</u>

POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Procentul de ocupare al terenului pentru locuinte (P.O.T) maxim admis 35 %.
- Procentul de ocupare al terenului pentru cladiri care au alte functiuni decat cea de locuit (P.O.T) maxim admis 70 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Coeficientul de utilizare (C.U.T.) este de maxim 1.05 .
- Coeficientul de utilizare pentru cladiri care au alte functiuni decat cea de locuit (C.U.T) maxim admis 1,4.

Intocmit,
arh.Crudu Gheorghe

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gheorghe Șt.
CRUDU
arhitect
D_1E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA